



PROCESSO N° 0011222-96.2022.8.19.0063

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TRÊS RIOS/RJ

INTERESSADO: THALES DOS SANTOS SOARES

RELATOR: DESEMBARGADOR CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA

REEXAME NECESSÁRIO. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TRÊS RIOS/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE DISTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA. ATO OBSTADO DIANTE DA NECESSIDADE DE SER REALIZADO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA, CONSOANTE A REGRA DO ARTIGO 108 DO CÓDIGO CIVIL, ALÉM DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, COM A DEVIDA AVERBAÇÃO DO HABITE-SE E O REGISTRO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. REMESSA DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA. ARTIGO 48, § 2º, DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS COM VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS-MÍNIMOS QUE DEVE SER REALIZADA ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 108 DO CC. PRECEDENTES DESTES E CONSELHO DA MAGISTRATURA. NECESSIDADE DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, COM A





AVERBAÇÃO DO HABITE-SE E O REGISTRO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INCIDÊNCIA DAS REGRAS DOS ARTS. 1.297 E 1.350 DO CNCJGJ-PE, 7º DA LEI Nº 4.591/64, 167, I, ITEM 17, DA LEI Nº 6.015/73 E 1.332 E 1.333 DO CC. JURISPRUDÊNCIA DESTE ÓRGÃO COLEGIADO. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM SEDE DE REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº **0011222-96.2022.8.19.0063**, em que é suscitante o **CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TRÊS RIOS/RJ** e interessado **THALES DOS SANTOS SOARES**;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, à _____, em **confirmar a sentença, em reexame necessário**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Três Rios/RJ, em razão de requerimento de registro de Instrumento Particular de Distrato Social da Sociedade Empresária Administradora Moura Brasil Ltda., arquivado na JUCERJA em 23/11/2021, referente aos imóveis descritos como unidades 802 e 902 do condomínio edifício localizado na Avenida Alberto Lavinhas, esquina com a Rua Luiz Bravo, no município de Três Rios/RJ, inscritos, respectivamente, nas matrículas nos 18.977 e 18.983.





Em sua inicial (fls. 03/08 – instruída com a documentação de fls. 09/25) o Oficial Suscitante esclarece ter deixado de proceder ao ato pleiteado por entender essencial que o distrato social seja realizado por meio de Escritura Pública, na forma do artigo 108 do Código Civil, bem como em razão da necessidade de conclusão do empreendimento do Condomínio Residencial e Comercial Chimelli, com a averbação do habite-se e o registro da convenção condominial.

Cópia do Instrumento Particular de Distrato Social da Sociedade Empresária Administradora Moura Brasil Ltda. (fls. 18/20).

Ausência de apresentação de impugnação pela parte interessada, inobstante a devida notificação (fls. 42).

Cota Ministerial (fls. 48) requerendo a intimação do suscitante para que junte aos autos as certidões de RGI dos imóveis matriculados sob os números 18.977 e 18.983.

Certidões de ônus reais das matrículas nos 18.977 e 18.983, anexadas pelo Oficial Suscitante (fls. 61/62 e 63).

Parecer do Ministério Público (fls. 68/69) oficiando pela procedência da dúvida.

A sentença (fls. 75/77) julgou a Dúvida procedente.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça no sentido da confirmação da sentença (fls.100/104).





Remetidos os autos a este E. Conselho da Magistratura, por força do duplo grau obrigatório de jurisdição (artigo 48, § 2º, da LODJ), a Procuradoria de Justiça (fls. 100/104) opinou pela confirmação da r. sentença.

É o relatório.

VOTO

No caso em comento, a parte interessada pretende registrar o Instrumento Particular de Distrato Social da Sociedade Empresária Administradora Moura Brasil Ltda., arquivado na JUCERJA em 23/11/2021, referente aos imóveis descritos como unidades 802 e 902 do condomínio edifício localizado na Avenida Alberto Lavinhas, esquina com a Rua Luiz Bravo, no município de Três Rios/RJ, inscritos, respectivamente, nas matrículas nos 18.977 e 18.983.

Entretanto, após análise da documentação anexada aos autos, o Oficial Registrador deixou de efetuar o ato pleiteado ante a necessidade de o distrato social ser realizado por meio de Escritura Pública, consoante a regra do artigo 108 do Código Civil, além da conclusão do empreendimento do Condomínio Residencial e Comercial Chimelli, com a devida averbação do habite-se e o registro da convenção condominial.

Com efeito, depreende-se do instrumento particular (cf. fls. 18/20) que a finalidade é dissolver a sociedade empresária Administradora Moura Brasil Ltda. em 31/1/2021, destacando que o patrimônio líquido resultou no montante de R\$6.274.365,26 (seis milhões, duzentos e setenta e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e seis centavos), e determinando que, após o pagamento das obrigações, a restituição do saldo remanescente dos ativos deverá ser feita ao único sócio.





Ocorre que na terceira cláusula, consta o valor a ser restituído no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) referente à cada transcrição das propriedades dos apartamentos 802 e 902, situados na Avenida Alberto Lavinas, esquina com a Rua Luiz Bravo, município de Três Rios/RJ. E, na cláusula sexta, consta que o administrador Carlos Gilberto Mendes Ferreira ficou incumbido de providenciar a transcrição dos imóveis juntos aos Registros Imobiliários.

Por sua vez, verifica-se das informações do Oficial Suscitante, os imóveis objetos do presente, registrados nas matrículas nºs 18.977 e 18.983 encontram-se finalizados, e não em construção, ou seja, constituem unidades perfeitas e acabadas, estimadas por aquele no valor de R\$129.543,19 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e três reais e dezenove centavos) de **per si**. Portanto, nos termos do aludido dispositivo legal, necessário que o negócio jurídico se faça por meio de lavratura de escritura pública.

Oportuno destacar que segundo o artigo 108 do Código Civil, a regra geral é a de que a escritura pública é essencial para a validade dos negócios jurídicos, vejamos:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.”

De acordo com os ensinamentos de Luiz Guilherme Loureiro, “a escritura pública confere publicidade e autenticidade ao ajuste, contrato ou declaração unilateral de vontade. A escritura é, ao mesmo tempo, uma forma solene exigida para determinados atos e negócios jurídicos considerados relevantes pela lei, e o





instrumento notarial mais importante. ” (Registros Públicos- Teoria e Prática; 4ª edição; p.635).

Em regra, para a transferência de titularidade de imóveis, deve-se adotar a escritura pública para a validade do negócio jurídico, salvo as exceções previstas em lei, como é o caso de valor inferior a trinta vezes o salário-mínimo.

Nessa linha de intelecção é o assentado entendimento deste E. Conselho da Magistratura, ***inter plures***:

“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO E ESCRITURA DE RATIFICAÇÃO DA DOAÇÃO. NEGATIVA DE REGISTRO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS A ESTE E. COLEGIADO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. **IMÓVEL COM VALOR SUPERIOR A 30 SALÁRIOS MÍNIMOS, NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA, CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 108 DO CÓDIGO CIVIL.** DOADORA JÁ FALECIDA E MANDATO EXTINTO POR OCASIÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE RATIFICAÇÃO DA DOAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA QUE SE CONFIRMA, EM SEDE DE REMESSA NECESSÁRIA.” (Processo nº 0001133-38.2015.8.19.0005; Relator: Des. José Carlos Maldonado de Carvalho; Julgamento: 20/07/2023 – Grifo nosso)

“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE





*REGISTRO. FORMULAÇÃO DE DIVERSAS EXIGÊNCIAS. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS A ESTE E. COLEGIADO POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. **NECESSIDADE DE FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO POR ESCRITURA PÚBLICA, CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 108 DO CÓDIGO CIVIL.** DESCABIMENTO DA EXIGÊNCIA RELATIVA À APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES DO VENDEDOR. MANUTENÇÃO DAS DEMAIS. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA JULGAR A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE.” (Processo nº 0025365-53.2020.8.19.0001; Relator: Des. Paulo Baldez; Julgamento: 17/06/2021 – Grifo nosso)*

Por sua vez, também merece prosperar a exigência de averbação do habite-se e o registro da convenção condominial do empreendimento do Condomínio Residencial e Comercial Chimelli, em total obediência aos princípios da legalidade e segurança jurídica.

Consigne-se o disposto nos artigos 587 e 663, **caput**, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça- Parte Extrajudicial, vigente à época:

“Art. 587. A averbação de obra de construção civil (construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios) será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, observada a legislação previdenciária reguladora da matéria (ex: certidão, alvará ou outro documento oficial fornecido pela Prefeitura Municipal).”





Parágrafo único. O pedido de averbação deverá ser instruído por certidão de 'habite-se' ou guia do imposto predial, consignando-se, nesta segunda hipótese, que a averbação é feita sem a comprovação do 'habite-se'.

“Art. 663. Concluída a obra com o 'habite-se', proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção, na matrícula de cada unidade autônoma. (...)”

Releva trazer à colação, os dispositivos correspondentes do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça em vigor, a seguir transcritos:

“Art. 1.297. A averbação de obra civil de construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, observada a legislação aplicável.

Parágrafo único. O pedido de averbação deverá ser instruído por certidão de 'habite-se' ou guia do imposto predial, consignando-se, na segunda hipótese, que a averbação é feita sem a comprovação do 'habite-se'.

“Art. 1.350. Concluída a obra com o 'habite-se', proceder-se-á à sua averbação, assim como a das eventuais alterações decorrentes da construção, na matrícula de cada unidade autônoma. (...)”

Averbe-se, por oportuno, o precedente deste E. Conselho da Magistratura, *in verbis*:





“REEXAME NECESSÁRIO. PROCEDIMENTO DE CONSULTA. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE MANDADO DE PENHORA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DAS MESMAS JUNTO À MATRÍCULA. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS QUE NÃO COINCIDE COM O REGISTRO ANTERIOR. CONSTRUÇÃO IRREGULAR UMA VEZ QUE NÃO FORAM APRESENTADOS PARA REGISTRO OS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, ENTRE ELES, O MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, HABITE-SE E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. INCIDÊNCIA DA REGRA DOS ARTIGOS 222, 225 E 236, TODOS DA LEI Nº 6015/73. SENTENÇA ORIENTANDO O OFICIAL REGISTRADOR A NÃO EFETUAR A AVERBAÇÃO REQUERIDA. PARECER MINISTERIAL PELA CONFIRMAÇÃO DO JULGADO. SENTENÇA MANTIDA.” (Processo nº 0161989-56.2013.8.19.0001; Relatora: Des. Jacqueline Lima Montenegro; Julgamento: 06/02/2014 – Grifo nisso)

Afigura-se correta, também, a exigência quanto à necessidade de registro da instituição de condomínio.

No mesmo norte, a necessidade de registro da convenção condominial para que o condomínio passe a existir juridicamente, como rezam a Lei nº 4.591/64, Lei de Registros Públicos e o Código Civil. Confira-se, respectivamente:

“Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”





“Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio; (...)”

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.”

A propósito, nesse sentido é a orientação dos julgados oriundos deste E. Órgão Colegiado, abaixo ementados:

“REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO 8º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL/RJ. REQUERIMENTO PARA REGISTRO DE





ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE REGISTRO TENDO EM VISTA A NECESSIDADE DE REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, BEM COMO A RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA PARA FAZER CONSTAR EVENTUAIS ÁREAS DE FRAÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA OPINANDO PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. INDISPENSÁVEL A RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA PARA CONSTAR EVENTUAIS ÁREAS E FRAÇÃO DO IMÓVEL EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, COM A DISCRIMINAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA. CORRETA A POSTURA DO REGISTRADOR. INVIABILIDADE DO REGISTRO. SENTENÇA CONFIRMADA NO SEU REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0116847-48.2021.8.19.0001; Relator: Des. Caetano Ernesto da Fonseca Costa; Julgamento: 01/02/2024)

“REMESSA NECESSÁRIA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO. OFICIAL ADIOU O ATO POR ENTENDER NECESSÁRIA A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, BEM COMO A PRESENTAÇÃO DO DOCUMENTO DE IDENTIDADE DO APRESENTANTE DO TÍTULO, DA GUIA A COMUNICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE E DA GUIA ORIGINAL DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. SENTENÇA A JULGOU PROCEDENTE. OS AUTOS FORAM ENCAMINHADOS A ESTE CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO § 2º, DO ARTIGO 48, DA LODJ. PROCURADORIA DE JUSTIÇA OPINOU PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. PERTINÊNCIA DA EXIGÊNCIA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, POR SE





REFERIR A ADJUDICAÇÃO A PARTE DO IMÓVEL. A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CAT DECORRE DE PREVISÃO LEGAL E DA CÓPIA DA IDENTIDADE DE DISPOSIÇÃO NORMATIVA VIGENTE À ÉPOCA DO REQUERIDO. DESCABE A EXIGÊNCIA DA GUIA ORIGINAL DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO, PODENDO SER UMA CÓPIA AUTENTICADA. SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR A DÚVIDA PARCIALMENTE PROCEDENTE, NO SEU REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº 0265773-68.2021.8.19.0001; Relator: Des. Luciano Silva Barreto; Julgamento: 05/10/2023)

“REMESSA NECESSÁRIA. SERVIÇO REGISTRAL. DÚVIDA. REQUERIMENTO DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, COM DISCRIMINAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL, BEM COMO O REGISTRO DE DUAS ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA, JUNTO A DETERMINADA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. FORMULAÇÃO DE DIVERSAS EXIGÊNCIAS, NOTADAMENTE QUANTO À NECESSIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO E RETIFICAÇÃO DAS ESCRITURAS PARA FAZER CONSTAR A FRAÇÃO A QUE SE REFEREM OS NEGÓCIOS JURÍDICOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. ENCAMINHAMENTO DOS AUTOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR FORÇA DO DISPOSTO NO § 2º DO ARTIGO 48 DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA. AS AVERBAÇÕES E REGISTROS REQUERIDOS NA FORMA EM QUE SE ENCONTRAM AFRONTAM OS PRINCÍPIOS DA UNICIDADE OU UNITARIEDADE DA MATRÍCULA, DA CONTINUIDADE REGISTRAL E DA SEGURANÇA JURÍDICA. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.” (Processo nº





0331250-82.2014.8.19.0001; Relator: Des. Gilmar Augusto
Teixeira; Julgamento: 13/04/2023)

Por derradeiro, o bem lançado parecer da douta Procuradoria de Justiça
(fls. 101/104), *in verbis*:

“De fato, correta a primeira exigência, uma vez que, para a transferência de direitos reais sobre imóveis com valor superior a trinta salários-mínimos, deve a parte interessada providenciar lavratura de escritura pública, na forma do artigo 108 do Código Civil.

A ressalva do art. 64 da Lei nº 8.434/94 aplica-se, tão somente, para alienação de direitos reais incidentes sobre bens imóveis, para a finalidade específica de constituição ou aumento do capital social, e não para diminuição ou dissolução da sociedade empresária, senão vejamos:

*‘Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, **será o documento hábil para a transferência**, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído **para a formação ou para o aumento do capital.**’*

Em relação à segunda exigência, igualmente correta, pois, havendo a construção de prédio com unidades autônomas, necessário apresentar a certidão emitida pela Prefeitura, conforme disposto no artigo 1.297 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (...)





A escorreita descrição e identificação do imóvel nos títulos apresentados encontra fundamento no artigo 176, § 1º, inciso II, 3, da Lei 6.015/73 (...)

No mesmo sentido, consta no artigo 1.047, inciso X, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro (...)

Como cediço, para a perfeita conformação do registro público com o Princípio da Especialidade, faz-se necessário que todos os dados identificadores, tanto das partes quanto do imóvel propriamente dito, estejam presentes e sejam coincidentes com os títulos já registrados. Daí o Princípio da Especialidade, em suas modalidades Objetiva e Subjetiva. (...)

No caso da exigência de instituição de condomínio, as partes devem apresentar os documentos previstos em lei, em especial os descritos no art. 7º da Lei nº 4.591/64 e no art. 1.332 do Código Civil (...)

É cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.

Destaque-se, ainda, que não se está a negar eventual direito da parte interessada, nada impedindo que as suas alegações sejam comprovadas nas vias ordinárias.

Sabe-se, entretanto, que tal providência excede os estreitos limites da seara registral, restrita à verificação da legalidade da conduta do Oficial ao formular suas exigências pautadas na lei.





*Destarte, procedem as exigências formuladas pelo Sr. Oficial, necessárias a viabilizar, com suficiente certeza, a comprovação de que os documentos levados a registro correspondem à verdade dos fatos e das manifestações de vontade das partes, dando a terceiros, por meio da publicidade e da fé pública, a Segurança Jurídica devida, **razão pela qual merece confirmação o julgamento prolatado pelo Juízo a quo.***

Por tais razões, apreciando o feito em razão da remessa necessária, voto no sentido de **confirmar a sentença**, nos termos do voto acima assinalado.

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2024.

Desembargador CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA
RELATOR

